



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de BELO HORIZONTE / 28ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

PROCESSO Nº: 5176286-95.2021.8.13.0024

CLASSE: [CÍVEL] REVISIONAL DE ALUGUEL (140)

ASSUNTO: [Espécies de Contratos, Locação de Imóvel, COVID-19]

AUTOR: -----

RÉU/RÉ: -----

Vistos etc./S3

Trata-se de ação de revisão de contrato de aluguel em que a parte autora alega que há mais de 22 anos as partes possuem contrato de locação que tem por objeto o uso dos espaços comerciais de n. 23 e 24 do -----, com área de 210,25 m², tendo sempre pago regularmente os encargos locatícios. Atualmente, o contrato foi renovado por mais de 60 meses, entre o período de 01 de agosto de 2019 a 31 de julho de 2024, pelo valor atual e total de R\$ 151.518,06.

Afirma que devido a crise instalada pela pandemia do Coronavírus, a relação contratual ficou totalmente desequilibrada, pugnando, em sede de tutela de urgência, a aplicação do índice IPCA para reajuste do aluguel mínimo a ser pago ao réu, a fim de reequilibrar o contrato, posto que o atual índice, IGP-DI descolou da normalidade, com variações inesperadas em relação aos demais. Diante dos documentos apresentados com a inicial, verifico a probabilidade do direito e o perigo de dano aos requerentes, especialmente em face do aumento exacerbado e imprevisível do IGPM, **defiro a tutela de urgência**, nos termos do art. 300 do CPC, determinando que se aplique ao reajuste do contrato de aluguel celebrado entre as partes o IPC-A. Nesse sentido:



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL - ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATADO - IGP-M/FGV - ONEROSIDADE EXCESSIVA PARA O LOCATÁRIO - VANTAGEM INJUSTIFICÁVEL PARA O LOCADOR DESCONFORMIDADE COM ÍNDICE DE INFLAÇÃO - RECONHECIMENTO - ALTERAÇÃO UTILIZAÇÃO DE OUTRO ÍNDICE DE REAJUSTE PREVISTO NO CONTRATO - IPCA POSSIBILIDADE - PANDEMIA - EVENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL - PRINCÍPIOS FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO - PRESERVAÇÃO DA EMPRESA - OBSERVÂNCIA NECESSÁRIA - ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA QUE SE IMPÕE.

- O reajuste do valor do aluguel tem por objetivo recompor o valor originalmente estabelecido no contrato de locação, logo, se o índice de reajuste contratado - IGP-M/FGV - encontra-se em clara desconformidade com o índice de inflação do período, mostrando-se excessivamente oneroso para o locatário, e, via de consequência, exageradamente vantajoso para o locador, justifica-se a sua substituição por outro índice também previsto no contrato, qual seja, IPCA/IBGE, haja vista a inafastabilidade dos princípios da função social do contrato e da preservação da empresa.

- A pandemia de Covid-19 pode ser considerada como evento imprevisível e extraordinário, em matéria de contratos, o que dá aplicabilidade à teoria da imprevisão e autoriza a alteração do que fora originalmente estabelecido entre as partes, haja vista que o impacto dela decorrente culminou em desequilíbrio em diversos setores da economia e da sociedade, dentre eles, o comércio varejista de produtos, que é a atividade econômica desenvolvida pelo locatário.

- Reforma da decisão agravada que se impõe. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.21.126037-7/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/09/2021, publicação da súmula em 14/09/2021)

A tentativa de conciliação fica postergada, mormente até manifestação em mesmo sentido pela parte requerida.

Cite-se a parte ré, com a advertência da revelia. P.

I.



